COMUNE DI ROCCA DI PAPA

COMUNE DI ROCCA DI PAPA PROV. DI ROMA

Per copia conforme all'originale

PLANO REGOLATORE GENERALE

RESPONSABILE REATECNICA SETTORE FELLINISTICA Geom. Record Filippo

= NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE =

(a seguito della nota n. 3013 del 7 novembre 1973 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio)

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all' di inale che si rilascia a

La intersore vou le modifiére de 1426 del 27.4.76

Occupa n pagine

REGIONE

Roma, *11

TE FUNZIONARIO

24 APR. 1974

DI PAPA

SEGRETARIO CAPO

FICIO DO GIACOPE Sajera)

CNICO DO GIACOPE SAJERA)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

1L FROGETTISTA

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

E ASSETTO DEL TERRITORIO

F. 1. 0.0 0.11

ORDINE DECLI DOTT, ARCH.

ORAZIO
CAPORRO

FROSINON, METIL VIERSO MAS

L PRESENTE PIONO ADOTTATO YOU COMMISSARIO STRAORDINARIO PUBBLICO TOU IK. P. 1944 No 16. 10. 11/4.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute ne eli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- Zona A Centro storico
- _ Zona B Gompletamento
- Zona C Espansione
- Zona E Aree rurali
- Zona H Attrezzature di servizio
- Zona V Aree verdi
- Zona R Aree di rispetto

La suddivisione del territorio comunale in none e sottocone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata nel Piano Regolatore Generale mediante differenti simbologie.

- Art. 2 -

COMPRENSORI, DENSITA' TERRITORIALE E DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DELLE AREE

1) Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale relativi al-

le zone di espansione C e nei piani di lottizzazione plano-volumetrica, oggetto di convenzione con il Comune, debbono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

- 2) Le nuove zone residenziali sono raggruppate in comprensori per ciascuno dei quali è indicata, con di verso tratteggio orizzontale, la densità territoriale da considerarsi pertinente alla intera area interessa ta e la destinazione di zona.
- 3) La progettazione urbanistica dei comprensori de ve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni, precisata al punto 4.
- 4) Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente punto 3) devono es
 sere osservati all' indici riportati nella tabella A.
 Tali indici sono riferiti alle differenti densità di
 popolazione previste nel piano.

Per densita territoriale (colonna 3) si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intere comprensorio.

Per indice di fabbricabilità territoriale (colonna 4-5) si intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici ad uso residenziale, esclusi i negozi, e la superficie dell'intero comprensorio.

Indipendentemente dagli edifici destinati a servizi pubblici, si consente, per edifici a destinazione unitaria diversa da quella abitativa, una cubatura non superiore al 15% della complessiva, afferente alla parte residenziale del quartiere.

verso da quello di abitazione devono essere vincolati a tale uso con atto trascritto così come detto nel successivo art. 3, paragrafo 1º, comma 3º.

ll rapporto tra densità di popolazione e indice di fabbricabilità risulta dall'attribuzione di 80 o 100 metri cubi lordi di costruzione per ogni abitante.

Fer indice di utilizzazione territoriale (colonna 6-7) si intende il rapporto tra la superficie lor da abitabile e la superficie comprensoriale. La superficie lorda abitabile corrisponde alla superficie copertà degli edifici moltiplicata per il numero dei piani fuori terra; il rapporto fra densità di popolazione e indice di utilizzazione risulta dalla attribuzione di 25 o 30 metri quadrati lordi di superficie abitabile per ogni abitante.

Le aree per le residenze (colonna 8) sono determinate in base al rapporto in percentuale fra la su perficie fondiaria (cioè superficie dei lotti fabbricabili) e la superficie territoriale. Tale rapporto costituisce il valore massimo ammissibile. La superficie fondiaria comprende tutte le aree destinate all'edilizia incluse nel perimetro del comprensorio. Entro tale perimetro, l'edificazione sarà sottoposta alle norme relative al tipo di zona indicato nel Piano Regolatore Cenerale.

Per indice di fabbricabilità fondiaria media (colonna 9-10) si intende il numero dei metri cubi di. costruzione riferito ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definità sotto la voce : aree per le residenze.

Fer indice di utilizzazione fondiaria media (colonna 11-12) si intende il numero di metri quadrati di area lorda abitabile riferita ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce : aree per le residenze.

Le aree per servizi (colonna 13) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie comprensoriale, nella misura prescritta dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo.

Le aree per il verde pubblico (colonna 14) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie territoriale, nella misura prescritta dal citato D.M.

n. 1444. Tali aree comprendono i parchi pubblici di quartiere con le aree per il gioco. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo.

Le aree per strade, aree di riserva e rispetto viaria (colonna 15) sono determinate in base al rap porto percentuale tra la superficie delle strade e delle aree di riserva e la superficie territoriale. Tale valore è il completamento a 100 delle percentuali relative a tutte le altre aree anzidette e di pendenti quindi dalla eventuale variabilità che alcune di queste ultime potranno subire in sede di

stesura dei piani particolaregiati o esecutivi. Sono incluse nella categoria strade, tutte le aree da destinare alle strade, piazze e rispetto della rete viaria secondo il progetto urbanistico re datto in base alle indicazioni di massima contenute nel Fiano Regolatore Generale. Le eventuali aree eccedenti, definite aree di riserva, sono de stinate ad attrezzature di carattere collettivo e cittadino e sono vincolate a non edificazione fino alla loro particolare utilizzazione.

5) Le aree oggetto di lottizzazioni convenzionate con atti già stipulati tra i privati ed il Comune continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi.

- Apt. 3 -

NORME DI CARATTERE GEMERALE

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

1) La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) nei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale.

La consequente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno es sere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati, sono le seguenti:

- a) uffici pubblici statali, parastabili, regionali, provinciali, comunali o sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficienza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;
 - b) sedi di società, banche e istituti:
- c) magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.);
- · d) impianti sportivi per competizioni e frequenza di massa:
 - e) sedi di giornali quotidinali o periodici:
- f) alberghi, "residences", "motels" ed edifici de stinati ad attività ricettive similari:
- e) edifici destinati a servizi vari di interesse nazionale, provinciale o cittadino (autostazioni, eliporti, ecc.).
 - 2) I locali parzialmente interrati non possono es

sere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, posso no essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Può essere autorizzata la destinazione dei seminterrati ad abitazione del portiere o del custode dello edificio, purchè tale abitazione sia decorosa e ri gorosamente conforme alle norme d'igiene.

3) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo ofalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai, sulla media dei quattro prospetti, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune potra intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbas samenti del piano di spiccato della costruzione.

4) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dalle presenti norme e dal regolamento edilizio vigente, salvo dero che - nel casi previsti dalle presenti norme per le varie none - da concedersi con il rispetto della pro-

cedura di cui alla Legge 21 dicembre 1955, n:1357, art. 3.

Le altezze consentite per i vari edifici, misura te sulla media dei quattro prospetti, tranne norme particolari, dal piano terreno a sistemazione esterna definitiva al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea d'imposta del tetto, vanno in tese in senso ascoluto.

Fanno eccemione oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i cosiddetti volumi becnici, comprandenti le cabine idriche e i bucatai (ove necessari), pli extracorsa degli ascensori (sal vo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, sulla terrazza), le scale, gli stenditoi, i comignoli. Si fa comunque riferimento alla Circolare n. 6249 del 16.11.1972 della Regione Lazio (allegato 1).

Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente mascherati. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anzichè all'imposta del tetto, vanno misurate a due terzi della pendenza.

5) La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata in sezione perpendicolare a questa,
deve escere contenuta nell'inclinata avente per ascis
sa la larghezza stradale e per ordinata pari misura
(rapporto da 1 a 1).

Nell'ascissa va considerata la sola larghezza del-

·la strada o piazza antistante,

da essa ogni spazio antistante anche di carattere pubblico; in ogni caso di arretramento dal filo stradale, non prescritto da norme, può aggiungersi la misura del distacco tra il filo dell'edificio e la strada.

L'ordinata va misurata partendo dalla quota del ciglio del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada, presa sulla sua mezzeria.

Lo stesso criterio si applica alle fronti di edifici non prospettanti su strada.

Qualora un edificio debba sorgere su lotto a confine di lotto inedificato rispettanto un distacco in terno convenzionato, l'ordinata va riferita alla quo ta più bassa del marciapiede di detto edificio.

- 6) Nei lotti ove sia consentito costruire in zone di distacco locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dall'edificio primario e
 non possono essere destinati che a servizio di detto
 edificio.
- 7) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squi librio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:
- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte o a valle, si divide per metà;

- sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana perpendicolare alle due strade, dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentita per quel determinato tipo edilizio.

Il criterio riduttivo indicato è applicabile dovunque le larghezze stradali non siano inferiori al la misura dell'altecza, come sopra diminuita.

8) In tutte le zone, nelle nuove costruzioni o ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza del le costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

La costruzione di autoparcheggi in elevazione (autosilos, ecc.), purchè incorporati nell'edificio principale, può essere autorizzata ammettendo un aumento massimo del 20% dei limiti di volumetria imposti per le varie zone.

Analogamente può essere concessa per autoparcheggi ricavati sotto i fabbricati a livello stradale e non recintati. 9) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la licenza edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentaziono fotografica e grafica.

Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari.

- 10) Nel rilascio della licenza di acitabilità de ve essere accertata l'osservanza delle presenti norme e prescrizioni : in particolare, la licensa verma negata se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n. l.
- 11) I box-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale
 sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della mi
 sura della superficie coperta.
- 12) I piani planovolumetrici di lottizzazione, og getto di convenzione, sono approvati in mancanza di piano particolareggiato con provvedimento consilia re, previo nulla osta del Provveditore Regionale alle 00.PP., secondo la procedura prescritta nell'articolo 8 della Legge 6.8.1967 n. 765.
- 13) Tanto i piani particolareggiati quanto i piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici

prescritti per i piani particolareggiati dalle nor me vigenti.

14) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria

realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inaedificandi, accetta to dal proprietario per sè, successori ed aventi cau sa.

Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato od annullato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo, si procede alle formalità della trascrizione.

- Art. 4 -

ZONA A - CENTRO STORICO

Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione.

Detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspet to e della volumetria totale esistente ed ogni intervento o licenza edilizia è vincolato alla redazione del piano particolareggiato.

Nella zona A fli edifici, pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare og

getto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purchè condotta con le seguente cautele:

- a) non siano superati (li attuali volumi e la sagoma;
 - b) non siano aumentate le superfici lorde;
- c) siano creati, ove possibile, adeguati parcheg gi per autovercoli, nei limiti della proprietà e nella misura prescritta dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765:
- d) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente.

Nella stessa cona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi ti po, purchè consoni all'ambiente e non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono, ristoranti, pensioni ed alberghi, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di circoli ed attività culturali; simili ed attinenti.

Gli edifici ricadenti in detta zona, che hanno un interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

Per essi sono ammesti unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualgiasi opera che possa alterarne le caratte-ristiche architettoniche ed ambientali.

I projetti esecutivi devono essere sottoposti preventivamente all'esame della povrintendeza ai monumenti del Lavio per il prescritto nulla-osta, al quale resta subordinato il rilascio della relativa licenca di postruzione.

Nelle operazioni generali di risanamento della zona le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore otorico-artistico o amiientale, che possono anche essere demolite onde riportare il centro storico all'appetto originale.

- Art. 5 -

ZONA B - COMPLETAMENTO

Tale cona riguarda aree non edificate o edificate colo parmialmente ricadenti in isolati definiti e proy visti delle opere di promizgazione primaria, per i quali non si prevede la formazione di piani particola-reggiati da l'edificabilità a licenza edilizia. Tale cona corrisponde a quanto prescritto mell'art. 2 del D.W. m. 1444 del 2.4.1968.

In éras cono conséntite, come destinacioni d'uso, le residenze e le attività commerciali.

E' opbligaborio, ai fini del rilascio della liocque edilizio, il nulla-opta della Sopriatendenca di Monumenti del Lauio.

E' ochingatorio altresì il rispetto assoluto del la alberatura, qualora esistente. In tal caso non possono essere asbattuti pli alberi al di fuori del perimetro della costrusione.

La mona 6 à suddivisa in quattro sottozone le cui norme sono rappresentate nella tabella A allegata.

- Art. 6 -

ZONA C - ESPANSIONE

Tali zone riguardano nuovi incediamenti residenziali ricadenti fuori dei limiti del centro storico e delle zone di completamento.

Il Piano Regolatore Cenerale, nelle norme di attua zione, indica i singoli comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati od i piani di lottizzazioni convenzionate, entrambi redatti nella forma planovolametrica.

La formazione dei nuclei contituenti nuovi insediamenti ed inclusi in un comprensorio deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità e della distribuzione delle aree, specificate nella tabella A di cui all'art. 2.

La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, secondo l'indicamone di massima del Fiano Regolatore Generale, avverrà ad iniziativa del Comme a mezno di piani particolareggiati, oppure ad iniziativa privata, medianie piani di lottivzazioni convenzionate.

Rel prime case il Comune, facendo il piano particolare, siato, ove non ritenza di avvalersi della facoltà concensazli dall'art. 18 della Legge 17.8.1942
n. 1150, inviterà, si sensi dell'art. 23 della citatà legge, i proprietari di tutte le aree ricadenti
nel perimetro del piano a costituire - entro un teg
mine preficsato - un consorzio il cui scopo sarà quel
lo di cealizzare il quartiere o nucleo, distribuendo
in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della
urbanizzazione. Il Consorzio dovrà stipulare con il
Comune apposita convenzione che tiene luogo al piano
finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art. 13
della legge sopracitata.

Nel secondo caso mediante progetti di lottimazione plano-volumetrici convenzionati tra i proprietari delle aree - da soli o riuniti in consorzio - ed il Comune di Rocca di Papa.

In entrambi i casi l'onere di realizzare le opere di urbanimzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree gratuitamente al Comune per i servini d'interesse collettivo, nonchè l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, giusta quanto stabilito dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 705, saru, pro quota, a carico dei proprietari delle aree incluse nel comprensorio.

Le previsioni dei piuni particolareggiati o delle lotthamazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nelle planimetrie del piano; eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comprensori, a condizione che si tratti di complessi organici insistenti su una superficie non inferiore a 5 etteri, ed inquadrati in uno studio generale planovolumetrico dello intero comprensorio.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati non possono essere consentite costruzioni non comprese almeno in un piano di lottizzazione convenzioneta.

La Zona C è suddivisa in quattro sottosone le cui norma sono rappresentate nella tabella A alle-gata.

Art. 7

ZONA H - ATTREZZATURE DI SERVISIO

Datto come è riservata alle costruzioni per attrezzature di servici di interesse pubblico comprondenti : servizi scolastici, culturali, religio si, sanitari, assistenziali, commerciali, ricreativi, amministrativi, turistici, ecc.

Per esse è obbligatorie, ai fini del rilascio della licenza edilizia, il nulli-osta della Soprintendenza /i Monumenti del Lamio.

I' obbligatorio altresi il rispetto assoluto del

la alberatura, quelora esistenti. In tal caso non possono essere abbattuti gli alberi al di fuori del perimetro delle costruzioni.

Detta zona è suddivisa in tre sottozone:

a) Sottozona H - Appartengono a detta sottozona costruzioni di primuria importanza : ospedali di
diverso ordine, scuole d'istruzione superiore, sedi
di edifici comunali o d'interesse pubblico, biblioteche, teatri, cinema, autoparchi pubblici, stazioni
per autocorriere, caserme e sone militari.

Per tali edifici il volume massimo realizzabile (non compreso l'eventuale esistente) non dovrà superare i 2 mc/mq. di superficie fondiaria e la sagoma delle costruzioni dovrà essere contenuta nell'inclinata l/l, calcolata dai confini di proprietà e dal ciglio delle strade e delle piazze fronteggianti la costruzione o da altri edifici esistenti.

b) Sottomora M2 - Appartengono a detta sottozona costrumioni o aree pubbliche di importanza locale a servizio delle residenze quali : asili nido, scuole d'obbligo, edifici per il culto, mercati rionali, centri sociali, unità sanitarie locali, assistenzia-li, culturali, amministrative, parcheggi.

Per l'utilizzazione edilizia di questa zona si applicano le stesse prescrizioni di cui al paragrafo a), secondo comma, del presente articolo, a condizione che il distacco dai confini interni del lot
to non sia inferiore a ml. 8,00 . Patto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge.

c) <u>Sottozona H</u>3 - Appartengono a detta sottozona

edifici la cui utilizzazione risponde a primarie esigenze comunitarie, realizzabili dall'iniziativa privata quali attrezzature culturali, scolastiche, commerciali, ricreative, turistiche, sanitarie, assistenziali.

Per la edificazione di dette zone si applicano le disposizioni di cui al paragrafo b).

- art. 8 -

ZONA V - AREE VERDI

Tale zona è suddivisa in tre sottozone le cui nor me sono rappresentate nell'allegata tabella ed in particolare:

SOTTOMONA V - VERDE PUBBLICO

Questa sottorona è destinata alla creazione di parchi pubblici.

Tali parchi potranno essere attrezzati per il tem po libero dei soli ragazzi e bambini con teatrini all'aperto, piccoli campi di calcio, vasche di acqua e di sabbia, giochi all'aperto, chioschi, ecc., senza volumetrie fisse.

Tali attrezzature non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed all'agibilità del parco
da parte della cittadinanza, alle alberature esisten
ti ed alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

I relativi progetti dovranno riportare il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

SOTTOLONA V - AREE PRIVATE A VERDE

In questa sottozona sono escluse nuove costruzio ni e deve essere conservata l'attuale sistemazione a verde.

Salvo nei casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro, a norma delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 25.6.1939 n.1497 e regolamento 3.6.1940 n. 1357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti od originarie.

SOTTOZONA V3 - VERDE ATTREZZATO

Tale sottozona è destinata all'attività ricreativa e sportiva della città ed alle relative costru zioni.

Potranno, pertanto, in essa sorgere campi da gio co, piste per gare, stadi, palasport, piscine, ristoranti, bar, motels, distributori di carburante, chioschi, ecc.

Tali attrezzature dovranno meglio essere specificate ed ubicate in apposito, plano-volumetrico, nel quale dovrà essere previsto il potenziamento delle alberature esistenti e del verde, una rete viaria che assicuri l'agibilità ed il parcheggio per dette

costruzioni, per le quali resta stabilito un indice di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq.

- Art. 9 -

ZONA E - ZONE RURALI

Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione, sia il suo aspetto caratteristico.

Sono vincolate a conservazione le colture tipiche della zona e sono consentite costruzioni isolate al servizio dell'azienda agricola, oltre alle at
trezzature vere e proprie (stalle, rimesse, silos,
ecc.), anche abitazioni padronali e per addetti dipendenti.

Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti e industrie, salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

L'autorità comunale rilascerà le licenze dopo aver accertato che il progetto presentato per l'approvazione sia commisurato alle reali esigenze della azienda agricola pertinente.

Le gostruzioni non potranno sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 10.000; potranno avere una cubatura massima di 0,10 mo/mq., dei quali

0,03 mc/mq. per abitazioni e 0,07 mc/mq. per attrezzature del fondo ed una altezza non superiore a mt. 7,50. Dovranno inoltre essere poste ad una distanza minima di m. 50,00 dai limiti di Zona di P.R.G.

Indipendentemente dal numero dei vani, la superficie utile di ciascuna costruzione non dovrà comunque essere inferiore a quella stabilita dalla legge 10.8.1950 n. 715.

Le caratteristiche di cui al comma precedente devono corrispondere al momento dell'abitabilità pena il non rilascio della stessa.

- Art. 10 -

ZONA W - STALLE

In tale zona consentite solo costruzioni da destinare a stalle. Essa comprende un'area ai Campi d'Annibale ed una alla Frazione Domatore.

Per nessuna ragione comunque le costruzioni dovranno essere ad una distanza inferiore a ml. 50,00 da costruzioni di qualsiasi tipo.

- Art. 11 -

ZONA R - AREE VINCOLATE

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio co-

munale sono incltre soggette alle limitazioni im poste dai seguenti vincoli:

- 1) <u>Vincolo paesistico o archeologico</u> : tutte le aree soggette a tali vincoli sublscono le limitazioni stabilite dalle leggi 29.6.1939 n. 1497, 1.6.1939_{n.1089}
- 2) Vincolo aeronautico: le aree ricadenti in tale vincolo sono soggette alle limitazioni stabilite dal codice della navigazione aerea.
- 3) Vincolo di rispetto delle falde idriche: nella zona, sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterrance) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:
- di costruire fabbricati di abitazione o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industrie ed in genere per attivi tà che comportino scarico di acque di rifiuto, pu trescribili;
- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
- di far sostare bestiame per pascolo o stazzo;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acque
 di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione
 delle acque di scarico fino ad un tratto a valle
 delle sorgenti o falde da proteggere.
- E' fatto altresì obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'Ufficiale Sanitario

prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

4) Vincolo di rispetto della viabilità principale: nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche a carattere provvisorio nonchè ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali, provinciali o comunali, fuori dei limiti delle zone di espansione previste nel piano stesso, non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse, secondo le prescrizioni di cui al D.M. del 1º aprile 1968 n.1044.

5) <u>Vincolo cimiteriale</u>: nella zona sottoposta a tale vincolo le limitazioni sono stabilite da: art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, legge 17.10.1957, n. 983 e legge 4.12.1956, n. 1428 per i cimiteri di guerra.

- Art. 12 -

COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Qualora venga giustificato dal raggiungimento di particolari valori compositivi, il Sindaco può concedere la maggiore altezza di, fabbricato, con un rapportato aumento di distacchi, purchè non venga in nessun caso superato il volume previsto dal Pia

no Regolatore Generale in quella zona.

- Art. 13 -

NORME DI SALVAGUARDIA

L'Amministrazione Comunale, onde salvaguardare le previsioni del P.R.G., si avvarrà di tutte le facoltà che le sono concesse da leggi, dècreti, di sposizioni e regolamenti vigenti e, ove applicabili, da quelli che potranno essere emanati in futuro.

- Art. 14 -

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Nelle tavole 12 e 13 sono indicate le zone sottoposte a differenti modalità di attuazione del P.R.G. e più precisamente:

- a) le zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi (Zona B₁ - B₂ - B₃ - B₅ - B₆);
- b) Le zone per le quali sono necessari i piani particolareggiati di esecuzione o piani di iniziativa privata $(C_1 C_2 C_3 C_4 C_5 A)$.

- Art. 15 -

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale formerà, all'inizio di

ogni quadriennio, un programma di attuazione del piano, che dovrà contenere :

- a) piani particolareggiati di esecuzione che si intendono studiare ed adottare;
- b) l'indicazione dei comprensori nei quali si intende autorizzare le convenzioni.

---00000---

REGIONE DEL LAZIO A**SS**ESSORATO

URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO - PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO - CONSORZI INDUSTRIALI - PROBLEMI DELLA CASA DI CONCERTO CON L'ASSESSORATO AL LAVORI PUBBLICI.

Prot. N.6249

Roma, li 16 Novembre 1972

origetto : Criteri da segui re per il computo dei volumi in applicazione della Legge 17.8.1942, n.1150, modifica ta ed integrata con legge 6.8.1967, n. 765, art. 17.- A TUTTE IE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DEL LAZIO

Sono pervenute alla Sezione Urbanistica Regionale, da parte di taluni Comuni, diverse richieste di pareri e quesiti relativi ai criteri da seguire per la valutazione del le parti di strutture da considerarsi, ai fini del computo di volumi consentibili per le nuove costruzioni, a norma delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Ši fa presente, ad integrazione e parziale rettifica di quanto già rappresentato in varie note della Sz∠zione predetta, quanto appresso :

- la circolare ministeriale n. 1501 del 14.4.1969, al punto 3, comma b) precisa testualmente: "ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra - nonchè la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici è ad attività produttive - con la sola esclusione dei volumi tecnici".

In merito si precisa che debbono intendersi "volumi teo nici - i quali possono essere non conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbahisti che - i volumi strettamente necessari a contenere e a con sentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, eleva

torio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggior chiarimento e a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono, invece da considerare come "volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo : i sottotetti, il vano sola e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bu catai, i locali di sgombero, i locali per la caldaia e per il deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o condizionamento.

Si precisa, inoltre, che i "volumi tecnici" non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dallo edificio a meno di conteggiare il relativo volume agli ef fetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

E' il caso di sottolineare poi, che i "volumi tecnici" dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle ca ratteristiche e all'entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono, e che la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

In merito ai criteri di valutazione del volume degli edifici, fermo restando il principio generale stabilito dalla circolare ministeriale sopracitata - si precisa che potranno escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti intendendo per tali i volumi compresi en tro le falde del tetto, aventi altezza utile interna non superiore a m. 2,20 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive;
- i porticati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.